

**Наталія Олійник,**

кандидат наук з державного управління,  
докторант кафедри економічної теорії  
та історії економіки НАДУ

**Дмитро Левицький,**

виконавчий директор Асоціації  
"Питна вода України"

## **Інноваційні механізми управління багатоквартирним житловим фондом**

У статті проаналізовано форми управління багатоквартирними будинками, здійснено їх зіставлення та порівняння показників ефективності альтернативних способів управління житловим фондом, визначено інноваційні механізми управління багатоквартирними будинками.

*Ключові слова:* житловий фонд, приватизація житлового фонду, спільне майно багатоквартирного будинку, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, управляюча компанія, управитель, інноваційний механізм управління житловим фондом.

The authors analyze the forms of apartment houses management, compare the efficiency of alternative forms of apartment houses management, and determine innovative mechanisms of apartment houses management.

*Key words:* housing, privatization of housing, common property of apartment house, condominiums, managing company, manager, innovative mechanism of apartment houses management.

*Постановка проблеми.* Реформи у житловій сфері, які у країнах колишнього Радянського Союзу розпочалися у 90-х рр. ХХ ст. з дозволу приватизації житла громадянами, перетворили величезну кількість квартиронаймачів у власників нерухомості й привели до зміни відносин власності в межах кожного будинку. На сьогодні, напевно, неможливо знайти багатоквартирний будинок, де не було б хоч одного приватного власника - власника приватизованої квартири. Тому проблема управління багатоквартирними будинками, які перейшли у власність кількох домовласників, і правового урегулювання відносин між власниками спільного майна є актуальною для більшості країн на пострадянському просторі.

На сьогодні актуальними є розробка і практичне застосування інноваційного механізму управління експлуатацією житлового фонду, докорінна зміна організаційних схем та

економічних відносин між місцевими органами виконавчої влади, підприємствами житлово-комунального господарства і власниками житлових приміщень. Це вимагає розробки скоординованої системи заходів, спрямованих на формування мотивації діяльності учасників житлово-комунальних відносин для досягнення цілей реформування. Ці заходи повинні забезпечити вирішення широкого кола питань, пов'язаних з підтримкою технічного стану житлового фонду в належних умовах експлуатації шляхом раціонального поєднання поточних і капітальних ремонтів, ліквідації невідповідності якості й вартості житлово-комунальних послуг, а також скорочення централізованого адміністрування в управлінні житловим фондом.

*Аналіз останніх досліджень і публікацій.* У вітчизняній науці досліджуються законодавчі та фінансово-економічні основи створення і функціонування об'єднань співвласників багатоквартирного будинку [1], ТОВ "Інститут місцевого розвитку" аналізує організаційно-правові, фінансові-економічні аспекти діяльності управителів житлових будинків [2; 3]. У наукових розробках [4-6] характеризується взаємозалежність стану житлового фонду від стану його комунальної інфраструктури. Проте відсутні окремі дослідження щодо впливу професійного управління житловим фондом на його ефективне утримання.

Тому *мета* статті - на основі зарубіжного та вітчизняного досвіду проаналізувати способи управління багатоквартирними будинками; здійснити порівняльний аналіз альтернативних форм управління багатоквартирними будинками; обґрунтувати інноваційні напрями управління житловим фондом.

*Вклад основного матеріалу.* Фахівці у пошуках варіантів вирішення проблеми ефективного управління житловим фондом постійно звертаються до зарубіжного досвіду. У більшості зарубіжних країн управління житловим фондом у цілому розглядається як професійна діяльність [7; 8].

Найчастіше часто застосовуються такі три моделі організації діяльності з управління багатоквартирними будинками: спосіб професійного управління, за якого обслуговування і ремонт здійснюються штатним персоналом управляючої організації; спосіб професійного управління, за якого обслуговування і ремонт здійснюються підрядниками за

договорами з управляючою організацією; спосіб професійного управління, за якого обслуговування і ремонт здійснюються підрядниками за договорами з об'єднанням співвласників житла.

Варто зазначити, що завдяки безоплатній приватизації власниками квартир стали сім'ї з різним рівнем доходів. Унаслідок цього виникла значна соціальна неоднорідність серед власників квартир у житлових будинках, що створює проблеми в процесі управління. Законодавство, яке регулює питання управління об'єктами змішаної форми власності у колишніх соціалістичних країнах Східної Європи, формувалось практично одночасно з аналогічним законодавством у республіках колишнього Радянського Союзу. Найважливіше питання, яке необхідно вирішувати як у країнах Східної Європи, так і СНД, - це створення ефективних механізмів управління будинками, що належать багатьом власникам.

Наприклад, у Королівстві Нідерланди ще донедавна майже весь багатоквартирний житловий фонд перебував у власності так званих житлових асоціацій, які надавали його мешканцям на умовах найму. Нині ж Нідерланди проводять політику приватизації житла в багатоквартирних будинках тими, хто в ньому мешкає. При цьому, врахувавши досвід країн Центральної та Східної Європи, голландці вирішили зберегти в ході приватизації квартир єдиного власника багатоквартирного будинку в цілому - ним стало об'єднання власників. Тобто в процесі приватизації мешканці за плату набувають не право власності на квартиру, а відчужуване право користування нею. Будинок же в цілому стає власністю об'єднання таких "власників". Тобто кожен "власник" має відчужуване право користування визначеною квартирою та право участі в об'єднанні, а об'єднання має право власності на будинок в цілому.

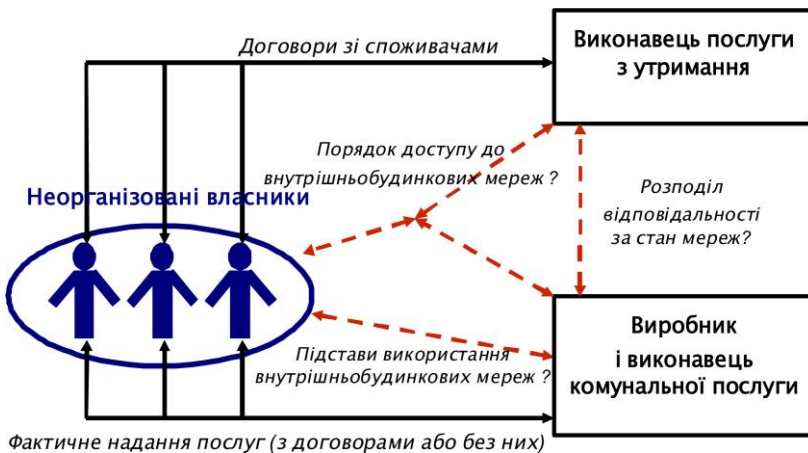
Завдяки описаній юридичній конструкції Нідерландам вдалося уникнути низки проблем, які постали в пострадянських та постсоціалістичних країнах унаслідок породженої приватизацією відсутності єдиного власника на багатоквартирний будинок як єдине ціле.

Головною відмінністю ОСББ (організація співвласників багатоквартирних будинків) за українським законодавством (та аналогічних об'єднань за законодавством пострадянських та постсоціалістичних країн) від об'єднань за законодавством Нідерландів є те, що "наші" ОСББ не є власниками спільного

майна в багатоквартирному будинку, у той час як об'єднання в Нідерландах є власниками будинку в цілому, включаючи навіть самі квартири.

Приватизація окремих квартир у багатоквартирних будинках та відповідна заміна одноосібного власника багатоквартирного будинку в цілому багатьма самостійними власниками квартир, які водночас є співвласниками спільного майна в будинку, подальше масове укладання "прямих" договорів між споживачами та виробниками (які, відповідно, стали виконавцями) комунальних послуг у підсумку позбавили більшість багатоквартирних будинків в Україні ефективного управління. При тому, що формально відповідальність за стан свого майна несе власник, тобто співвласники багатоквартирного будинку, на практиці такої відповідальності майже ніхто не несе і мало хто її усвідомлює.

Схематично сучасний стан відносин у більшості багатоквартирних будинків зображено на рис. 1.



*Рис. 1. Модель сучасних відносин у багатоквартирних будинках*

За такого стану виконавці комунальних послуг не мають достатніх правових підстав для використання внутрішньобудинкових мереж та доступу для їх ремонту, а

виконавці послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій не мають прямої зацікавленості в належному утриманні таких мереж. Страждають же в остаточному підсумку і самі споживачі, які не отримують якісних послуг та чие майно з року в рік псується, і виконавці житлово-комунальних послуг, які зазнають збитків через незадовільний стан інженерних систем і комунікацій, за допомогою яких вони надають послуги.

Тож в організованому власникові та ефективному управлінні багатоквартирним будинком зацікавлені і споживачі, і виконавці та виробники житлово-комунальних послуг.

Говорячи про управління багатоквартирним будинком, слід визначитися з тим, що взагалі означає це поняття.

У чинному законодавстві України відсутнє чітке визначення поняття "управління будинком, спорудою або групою будинків" (далі для зручності використовуватимуться терміни "управління будинком", "управління багатоквартирним будинком"). Зі змісту ст. 13 Закону України "Про житлово-комунальні послуги" можна зробити висновок, що управління будинком включає серед іншого балансоутримання, укладання договорів на виконання послуг, контроль виконання умов договору. З п. 2.2 Порядку визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді, затвердженого наказом Держжитлокомунгоспу від 25 квітня 2005 р. № 60, впливає, що виконавець послуги з управління будинком зобов'язаний забезпечити споживачів житлово-комунальними послугами.

Водночас, попри окремі схожі риси, неможливо без низки спеціальних застережень вважати "управління будинком, спорудою або групою будинків", передбачене Законом України "Про житлово-комунальні послуги", різновидом "управління майном", передбаченого гл. 70 Цивільного кодексу України. По-перше, тому що поняття "управління будинками" включає в себе, насамперед, управління багатоквартирними будинками, які в цілому в більшості випадків не є об'єктом права власності, а тому не можуть бути передані в управління в розумінні гл. 70 Цивільного кодексу України. По-друге, тому що коло прав і обов'язків управителя в першому і другому випадку досить сильно різниться (у випадку управління будинком управителеві надаються повноваження у чітко визначеній вузькій сфері -

забезпечення експлуатації будинку та забезпечення споживачів житлово-комунальними послугами).

У цілому не можна не погодитись з тим, що управління будинком є функцією, похідною від права власності на будинок. Тому з урахуванням викладеного, видається вдалим визначення управління будинком (щодо багатоквартирних будинків), яке дає ст. 148 проекту Житлового кодексу України [9]: "Управління багатоквартирним будинком є функцією його власника (співвласників), яка полягає у здійсненні окремих повноважень з володіння, користування і розпорядження багатоквартирним будинком та спрямована на утримання його у належному технічному стані, забезпечення надання особам, що проживають у такому будинку чи використовують приміщення в ньому для інших потреб, житлово-комунальних та інших необхідних послуг належного рівня та якості".

У цілому погоджуючись із наведеним визначенням, зазначимо, що воно потребує уточнення: якщо говорити про управління багатоквартирним будинком, то в реаліях сучасної України мова повинна йти про здійснення окремих повноважень з володіння, користування і розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, а не їм самим. Пов'язано це із шляхом приватизації державного житлового фонду, обраним свого часу в Україні.

Прийнятий 19 червня 1992 р. Закон України "Про приватизацію державного житлового фонду" надав право громадянам України приватизовувати квартири у будинках державного житлового фонду місцевих Рад народних депутатів та державних підприємств, організацій, установ. Прийняття цього закону стало поворотним пунктом в історії багатоквартирних житлових будинків в Україні не лише тому, що дало можливість безоплатної приватизації державного житла, а й тому, що цей закон - разом із пізнішими змінами до Житлового кодексу Української РСР - остаточно закріпив квартиру як окремих, самостійний об'єкт права власності.

Таким чином, в Україні багатоквартирний будинок фактично перестав існувати як самостійний цілісний об'єкт права власності. З моменту приватизації (чи викупу, повної виплати паю, якщо мова йде про житлово-будівельні кооперативи) першої квартири в багатоквартирному будинку він, з юридичної точки зору, перетворювався на набір квартир, хоч і об'єднаних

спільними огорожувальними конструкціями і комунікаціями, але цілком самостійних щодо права власності.

У таких умовах потребував визначення статусу дахів, підвалів, ліфтів, різноманітного внутрішньобудинкового обладнання. Закон України "Про приватизацію державного житлового фонду" проголосив, що "власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою".

З цієї точки зору окрема квартира співвідноситься з допоміжними приміщеннями будинку, технічним обладнанням, елементами зовнішнього благоустрою\* як головна річ з належністю. Відповідно до цивільного законодавства належність - це річ, призначена для обслуговування іншої (головної) речі, пов'язана з нею спільним призначенням. За загальним правилом належність слідує за головною річчю.

Це положення означає, що право власності на квартиру є визначальним, а право спільної власності на зазначене спільне майно будинку - похідним від нього. Той, хто стає власником квартири в будинку, стає одночасно і співвласником даху, підвалу, ліфтів тощо. Із втратою особою права власності на квартиру втрачається і її право "співвласності" на зазначене спільне майно.

Специфіка багатоквартирного будинку полягає в тому, що головних речей (квартир) багато, а належність (спільне майно будинку) - одна на всіх. Тому самостійні власники окремих квартир стають співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання та елементів зовнішнього благоустрою. Саме їм належать правомочності з володіння, користування і розпорядження таким спільним майном.

Оскільки функція з управління певним майном є похідною від права власності на нього, то, зрозуміло, насамперед право управляти спільним майном багатоквартирного будинку належить його співвласникам. Та в ситуації, коли єдиний власник (держава чи територіальна громада, кооператив, колгосп тощо) змінюється багатьма співвласниками, постає проблема вираження ними спільної волі. І хоча Цивільний кодекс України

---

\* Далі для зручності тут це майно називатиметься просто "спільним".

містить загальні правила щодо прийняття спільних рішень співвласниками, вони не завжди можуть бути застосовані до багатоквартирного будинку, передбачена Цивільним кодексом вимога про згоду всіх співвласників на практиці унеможливило прийняття будь-якого спільного рішення.

Тому Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" дозволяє співвласникам, об'єднаним в ОСББ, ухвалювати спільні рішення більшістю, а не досягненням стовідсоткової згоди всіх співвласників. При цьому ОСББ, хоч і виражають спільну волю співвласників, але самі не стають власниками спільного майна в багатоквартирному будинку.

Отже, в Україні ОСББ стали механізмом прийняття спільних рішень в умовах спільної власності за відсутності стовідсоткової згоди. Але якщо управління багатоквартирним будинком - похідна функція від права власності (хай і не на будинок як такий, але на спільне майно в ньому, адже саме воно забезпечує можливість надання житлово-комунальних послуг), а ОСББ - механізм вираження спільної волі власників, то чи не може таке об'єднання слугувати і механізмом управління багатоквартирним будинком?

Якщо виходити із прийнятого нами вище визначення, ОСББ відповідно до чинного законодавства можуть здійснювати і, як свідчить практика, насправді часто здійснюють управління багатоквартирними будинками, в яких вони створені.

Але зрозуміло, що співвласники, навіть організовані в ОСББ, не завжди мають достатню кваліфікацію для самостійного здійснення управління багатоквартирним будинком. Тому, як свідчить досвід сусідніх з Україною країн, а також окремих міст у нашій державі, послугу з управління багатоквартирним будинком власникам можуть надавати професіонали - управителі.

Проектом Житлового кодексу України [9] ставиться завдання місцевим органам самоврядування і власникам житла стосовно докорінної перебудови системи управління житловим фондом, що дасть змогу перекласти основну відповідальність і тягар витрат з утримання житлового фонду на власників житла. Особливо гостро ці проблеми стоять щодо утримання багатоквартирних будинків. Одним із основних завдань, що впливають із проекту ЖК України, є монополізація



господарської і управлінської діяльності у сфері управління житлом. Житлове законодавство надає право вибору управління будинками власникам житлових приміщень і одночасно покладає на них цей обов'язок. Проектом житлового кодексу України передбачено, що управління багатоквартирним будинком покликано забезпечити комфортні та безпечні умови проживання громадян, належне утримання спільного майна у багатоквартирному будинку. Власники приміщень у багатоквартирному будинку повинні вибрати один із способів управління багатоквартирним будинком: 1) безпосередньо самими співвласниками; 2) створеною співвласниками ОСББ; 3) професійним управителем.

Відповідно до Закону України "Про житлово-комунальні послуги" теоретично залучити професійного управителя можуть співвласники, "балансоутримувач" або органи місцевого самоврядування. На практиці ж залучити управителя можуть співвласники безпосередньо, ОСББ (опосередковано співвласники) або органи місцевого самоврядування.

Вибір способу управління залежить від багатьох факторів, але, як правило, визначальним стає те, наскільки платоспроможними і дисциплінованими є мешканці і які відносини у них склались з ресурсопостачальними організаціями. Для прийняття рішення необхідно зіставити і оцінити три способи управління багатоквартирними будинками, що дасть змогу забезпечити інформування громадян і відповідальних організацій відносно переваг і недоліків кожного із способів (табл. 1).

## Зіставлення різних форм управління багатоквартирними будинками

Форма управління Параметри	Безпосереднє управління	Управління через об'єднання	Управління із залученням керуючої компанії
1	2	3	4
Специфіка укладання договору	Договір (наприклад простого товариства) укладається між усіма співвласниками	Договір як такий не укладається. Відносини між ОСББ та співвласниками - його членами ґрунтуються на законі та статуті. Зі співвласниками, які не є членами ОСББ, укладається угода про співпрацю та дії у спільних інтересах (ст. 9 ЗУ "Про ОСББ")	Управляючою компанією укладається договір (однакового змісту) з кожним із співвласників. Якщо компанію було залучено об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку, додатково може бути укладено договір між нею та ОСББ
Відносини з виконавцями послуг	Виконавці ЖКП визначаються відповідно до умов договору між співвласниками та законодавства. Договори з виконавцями укладаються кожним із співвласників. Від деяких послуг (наприклад, утримання будинку та прибудинкової території) співвласники можуть відмовитися, виконуючи відповідні завдання самостійно (шляхом самообслуговування)	Виконавці ЖКП визначаються ОСББ. ОСББ може: а) виступати "колективним замовником" певних послуг - у такому разі договір укладається між ОСББ і виконавцем, а відносини між ОСББ і співвласниками регулюються відповідно до закону і статуту; б) визначити виконавців ЖКП, не виступаючи для них "колективним абонентом" - у такому разі виконавцями укладаються дого-	Визначення виконавців ЖКП проводиться управляючою компанією відповідно до умов договорів із співвласниками та/або ОСББ. Управляюча компанія може: а) бути для споживачів одночасно і виконавцем житлово-комунальних послуг - у такому разі їй необхідно укласти необхідні договори з виробниками ЖКП; б) визначити виконавців ЖКП і не брати на себе та-

Продовження таблиці 1

1	2	3	4
		<p>вори з кожним співвласником та (можливо, але не обов'язково) договір загального характеру з ОСББ. ОСББ може від деяких послуг відмовитися, виконуючи відповідні завдання силами співвласників чи найнявши для них штат відповідних працівників</p>	<p>ких функцій - у такому разі виконавцями укладаються договори з кожним співвласником та (можливо, але не обов'язково) договір загального характеру з управляючою компанією</p>
<p>Захист прав і законних інтересів власників</p>	<p>Порядок захисту спільних прав і законних інтересів визначається умовами договору між співвласниками</p>	<p>Порядок захисту спільних прав і законних інтересів визначається статутом ОСББ</p>	<p>Порядок захисту спільних прав і законних інтересів співвласників визначається умовами договору між управляючою компанією та співвласниками (та/або ОСББ)</p>
<p>Контроль з боку власників</p>	<p>Забезпечує найкращі можливості для контролю з боку власників</p>	<p>Забезпечує значні можливості для контролю з боку власників</p>	<p>Можливості для контролю з боку власників невеликі</p>
<p>Організаційна та управлінська ефективність</p>	<p>Організація такої форми управління вимагає 100% згоди всіх співвласників. Надалі (після укладення договору) оперативність та ефективність прийняття рішень залежать від порядку їх прийняття, визначеного договором. Немає гарантій, що серед співвласників наявні</p>	<p>Організація такої форми управління вимагає згоди більш як 50% від чисельності всіх співвласників. Надалі існують можливості для оперативного та ефективного прийняття управлінських рішень більшістю голосів співвласників-членів ОСББ або правлінням ОСББ.</p>	<p>Організація такої форми управління вимагає згоди більш 100% співвласників або наявності ОСББ. Надалі існують можливості для оперативного та ефективного прийняття управлінських рішень управляючою компанією (зотриманням у певних випадках погоджень співвласників/ОСББ).</p>

Продовження таблиці 1

1	2	3	4
	<p>особи з достатньою кваліфікацією для здійснення управління. Нестабільна форма: зміна одного із співвласників (наприклад у зв'язку з продажем квартири) вимагає переукладання договору</p>	<p>Немає гарантій, що серед співвласників та посадових осіб ОСББ наявні особи з достатньою кваліфікацією для здійснення управління. Стабільна форма: ліквідація ОСББ є клопіткою процедурою</p>	<p>Управляюча компанія має (повинна мати) кваліфікований персонал для здійснення управління. Досить стабільна форма: зміна одного із співвласників не припиняє чинності решти договорів, однак співвласники/ОСББ можуть прийняти рішення про відмову від послуг управляючої компанії та розірвати договір</p>
<p>Навчання і мотивація персоналу</p>	<p>Мотивація співвласників порівняно висока внаслідок того, що йдеться про їхнє майно. Навчання - малоімовірне</p>	<p>Мотивація співвласників та посадових осіб ОСББ порівняно висока внаслідок того, що йдеться про їхнє майно. Мотивація найманих працівників залежить від конкретних умов, але часто також є високою завдяки оплаті за конкретно виконану роботу. ОСББ не схильні проводити навчання найманих працівників, хоча навчальні заходи для голів правління та бухгалтерів ОСББ користуються популярністю; поширений обмін досвідом</p>	<p>Мотивація управляючої компанії як такої та її персоналу цілком залежить від внутрішньої політики компанії та контролю за нею з боку співвласників/ОСББ. Управляюча компанія має (повинна мати) кваліфікований персонал, який пройшов відповідне навчання, та має можливість проводити навчання (підвищення кваліфікації) персоналу</p>
<p>Затрати на утримання штату управління будинком і його кваліфікація</p>	<p>Низькі. Персонал найчастіше відсутній</p>	<p>Зазвичай невисокі. Персонал нечисленний, часто - працівники ЖЕКів, які</p>	<p>Залежать від внутрішньої політики компанії. Зазвичай приватні компанії</p>

1	2	3	4
		працюють в ОСББ за сумісництвом. Кваліфікація персоналу залежить від конкретних умов: окремі ОСББ залучають фахівців, інші обходяться власними силами, не маючи відповідних спеціалістів	зацікавлені в зниженні таких затрат, однак в Україні та за кордоном відомі окремі випадки різного роду зловживань керуючих компаній у цій сфері
Роль органів державної влади та місцевого самоврядування	Вплинути на обрання цього способу управління органи державної влади та місцевого самоврядування не можуть	Органи державної влади та місцевого самоврядування зобов'язані сприяти у створенні та діяльності ОСББ, але не можуть впливати на обрання співвласниками цього способу управління	В разі необрання співвласниками способу управління самостійно, органи місцевого самоврядування вправі визначити для них виконавця послуг з управління

Як видно з табл. 1, якісні зміни щодо управління багатоквартирним будинком несуть два останні способи - управління через ОСББ та через залучення управляючої компанії. Відповідно до кожного із цих способів управління міняється існуюча нині (див. рис. 1) модель організації діяльності із забезпечення житлово-комунальними послугами (рис. 2, 3).

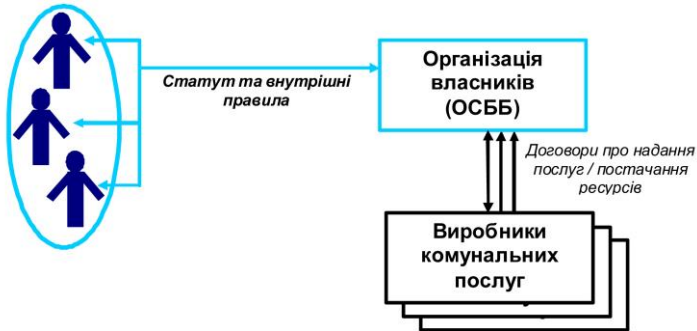
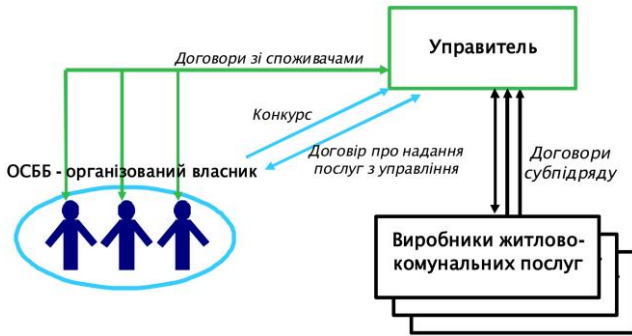


Рис. 2. Модель побудови відносин в ОСББ



*Рис. 3. Модель побудови відносин із залученням управляючої компанії*

Виходячи з різних моделей побудови відносин щодо забезпечення потреб мешканців у житлово-комунальних послугах, можна порівняти ефективність усіх трьох описаних способів управління (табл. 2).

*Таблиця 2*

### **Порівняння показників ефективності альтернативних способів управління багатоквартирними будинками**

<b>Показник оцінки</b>	<b>Безпосереднє управління власником</b>	<b>ОСББ</b>	<b>Управляюча компанія</b>
1	2	3	4
Збір платежів	Платежі надходять безпосередньо підряднику; виключена можливість перенаправлення коштів, отриманих на одні послуги, на оплату інших	Затримка платежів мешканцями може викликати затримку оплати послуг об'єднанням	Затримка платежів мешканцями може викликати затримку оплати послуг управляючою компанією. До переваг варто віднести наявність додаткових механізмів стягнення коштів з боржників
Аварійність	Відсутність оперативної реакції співвласників може ускладнювати та подовжити строки усунення аварії	Відсутність оперативної реакції співвласників та посадових осіб ОСББ може ускладнювати та подовжити строки усунення аварії	Можна забезпечити швидку реакцію на аварію за рахунок створення власних диспетчерських служб та наявності необхідних спеціалістів

Витрати управління	Співвласники нікому не платять за управління, витрачаючи на це лише свій час та сили. Витрати мінімальні	Оперативне управління здійснюється правлінням ОСББ. Витрати невеликі	У вартість послуг з управління закладається певний рівень прибутку управляючої компанії, а також витрати на сплату податків. Витрати вищі порівняно з іншими способами управління.
Інвестиції	Отримати кредит на проведення заходів щодо будинку в цілому дуже складно	Отримати кредит на проведення заходів щодо будинку в цілому дуже складно, однак перевагою є можливість легітимного запровадження і збирання членських внесків	Управляючій компанії простіше залучити інвестиції різних видів за рахунок наявності необхідних спеціалістів та статусу суб'єкта підприємництва
Комерційна діяльність	Не ведеться	Не ведеться	Ведеться

Як можна побачити з проведеного аналізу, кожен зі способів управління має свої переваги і недоліки. Втім для більшості багатоквартирних будинків прийнятним може бути або управління через ОСББ, або управління через управляючу компанію. І якщо управління через ОСББ має певне поширення в Україні, то управляючі компанії поки що не набули розповсюдження в нашій державі. А між тим, як було показано, саме управляючі компанії мають більші можливості для організації робіт капітального характеру в багатоквартирному будинку (у тому числі з термомодернізації, ресурсозбереження) та залучення фінансування для проведення таких робіт.

Вдалим вбачається і поєднання роботи ОСББ та управляючої компанії: коли обрана об'єднанням компанія надає послуги з управління, а ОСББ здійснює контроль та забезпечує прийняття найважливіших рішень.

*Висновки.* Успішна реалізація курсу на реформування ЖКГ визначається ефективністю конкретних заходів на рівні конкретного міста. На практиці ж до останнього часу в більшості міст відсутня єдина скоординована програма заходів зі створення нової системи управління багатоквартирними будинками.

Розвиток способів управління житловим фондом передбачає створення сервісних центрів з надання консультативної допомоги ОСББ в організації їх управлінської діяльності. Доцільно доручити цим сервісним центрам інформаційно-роз'яснювальну роботу серед власників приміщень щодо вартості утримання і ремонту багатоквартирних будинків, необхідності поступового накопичення коштів на такі цілі. Особлива увага має бути зосереджена на скороченні витрат, пов'язаних з утриманням будинків, на основі ресурсозберігаючих проектів, що передбачатимуть, зокрема, контроль за фактичним споживанням ресурсів, застосуванням прогресивних технологій обслуговування будинку.

Утім важливим є усвідомлення того, що ОСББ - не панацея від усіх бід житлово-комунального господарства, а лише спосіб вираження співвласниками багатоквартирного будинку їхньої спільної волі. При цьому ОСББ може виступати суб'єктом управління, а може і не бути ним, доручивши відповідні функції управляючій компанії. І саме в такому поєднанні можливостей ОСББ з можливостями управляючих компаній вбачаються успішність та ефективність управління багатоквартирними будинками. Тому органам місцевого самоврядування важливо створювати умови, коли в місті мешканці мають з кого обирати, тобто існує кілька управляючих компаній, а управляючі компанії мають ким бути обраними, тобто співвласники є організованими в ОСББ. Інакше кажучи, йдеться про демонополізацію попиту і пропозиції на ринку послуг з управління багатоквартирними будинками.

*Перспективи подальших досліджень* полягають у дослідженні завдань державної конкурентної політики.

### ***Список використаних джерел***

1. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : практ. посіб. / Ін-т місцев. розвитку. - К., 2007. - 288 с. 2. Управління житловим будинком : практ. посіб. / Ін-т місцев. розв. К., 2007. - 160 с.

3. Управління житловим фондом : навч. посіб. / В. А. Руденко ; Асоц. міст України та громад. - К. : Гнозис, 2008. - 174 с.

4. Бовин А. А. Управление инновациями в организациях / А. А. Бовин, Л. Е. Чередникова. - М. : Омега-Л, 2007.



5.Бузырев В. В. Экономика жилищной сферы : учеб. пособ. / В. В. Бузырев, В. С. Чекалин. - Инфра-М, 2001. - 256 с.

6.Егоров Е. В. Экономика жилищного хозяйства России : учеб. пособ. / Е. В. Егоров, М. В. Потапова. - М. : ТЕИС, 2002. - 171 с.

7.Олійник Н. І. Досвід прибалтійських країн у проведенні модернізації житлового фонду / Н. І. Олійник // Вісн. НАДУ. - 2009. - № 2. С. 95-104.

8.Олійник Н. І. Шляхи фінансування капітального ремонту багатоквартирних будинків: досвід країн Східної Європи // Н. І. Олійник // Вісн. Донец. держ. ун-ту упр. ДонДУУ "Менеджер". - 2009. - № 4 (50). С. 157-164.

9.Проект Житлового кодексу України. - Режим доступу : [http: www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua)